

## **Investieren mit Weitblick – Zinshaus mit Entwicklungspotenzial in der Nähe des Millennium Towers**



**Objektnummer: 6211/244**

**Eine Immobilie von JuNi Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien, Brigittenau
<b>Baujahr:</b>	1904
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	1.806,03 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	2.102,04 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	243,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 97,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,78
<b>Kaufpreis:</b>	8.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



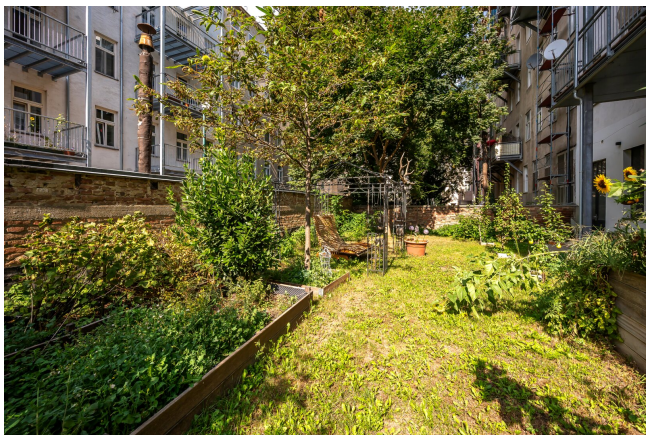
### Julia Kolarik

JuNi Immobilien GmbH  
Apostelgasse 2-14/8/1  
1030 Wien

T 06607370504  
H +43 660 737 05 04





















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Objekt in 1200 Wien aus 100% Privatbesitz! Diese einzigartige Zinshaus-Immobilie bietet Ihnen eine hervorragende Chance und ist ideal für alle, die ihr Portfolio erweitern oder ihr Kapital sinnvoll anlegen möchten.

- Bewilligte Planstudie des Dachgeschosses ca. 525 m<sup>2</sup> im Dachgeschoß + 220 m<sup>2</sup> Terrasse
- Nahe Millennium City und der Donauinsel
- Top renovierte und sanierte Wohnungen
- Ausgezeichnete Lage in der Nähe der Donau
- Grundstücksfläche lt. Grundbuch 919 m<sup>2</sup>

### 27 Wohneinheiten

- 13 Einheiten befristet bis max. 03.2029!
- 5 Einheiten derzeit unbefristet
- 7 Einheiten Leerstand

### 2 Geschäftslokale

- 1 Befristet vermietet
- 1 Leerstand

### Wohnfläche ca. 1.806,03 m<sup>2</sup>

- davon befristet 898,10 m<sup>2</sup> (58%)
- davon unbefristet 225,49 m<sup>2</sup> (14%)
- davon Leerstand 430,88 m<sup>2</sup> (28%)

### Mietertrag p.a. (dzt. exkl. Leerstände)

**EUR 239.400,60 Netto**

**Höheres Potenzial möglich**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap